

ARKITEKT: SEMRÉN & MÅNSSON. BYGGHERRE: PREPART PROJEKT.



Ekonomisk plan

EXKLUSIVT BOENDE
– NÄRA NATUREN FÖR HELA FAMILJEN

Edsgatans
Park.

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park
Karlstads Kommun
Org. nr: 769639-6246

Nyckeltal

Insatser	29 949	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter	0	kr/m ² Boarea
Insatser och upplåtelseavgifter	29 949	kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. VA och EI till laddstolpar	705	kr/m ² Boarea
Årsavgifter VA och EI till laddstolpar	30	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	130	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	13 000	kr/m ² Boarea
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	30	%
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	160	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (fastighetsel)	10	kr/m ² Boarea
Kalkylerad ränta föreningens lån (30 dagar, 1, år, 3 år, 5år)	3,50	%
Offererad ränta föreningens lån (30 dagar, 1, år, 3 år, 5år)	3,28	%
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00	%
Andel av intäkterna som kommer från lokaler eller parkering	0,0	%
Boarea (BOA)	1 980	m ²

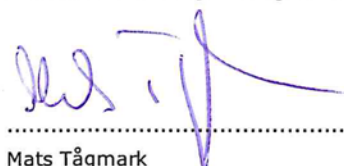
Innehåll

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 11 & 16
H	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 & 16
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVAGIFTER ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2022-09-01

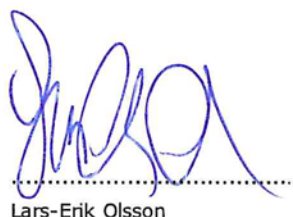
Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park



Mats Tågmark



Carina Johansson



Lars-Erik Olsson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park, 769639-6246, registrerad 2021-02-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Nya Norrholmsbolaget 2 AB, orgnr 559187-8151, som då var ägare till fastigheten Karlstad Edsgatan 2:34 och del av fastigheten Karlstad Edsgatan 2:32. Edsgatan 2:34 och del av Edsgatan 2:32 överfördes efter förvärvet till föreningen. Del av fastigheten Karlstad Edsgatan 2:32 har därefter fastighetsreglerats in i Karkstad Edsgatan 2:34.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet, vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt behöva erläggas på mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är ca 72,7 miljoner kr.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuld, Totalentreprenadkontrakt enligt ABT06 samt byggherrekostnader, och avser beräknade kostnader.

Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske från okt 2022 till juni 2023, och efter det att tillstånd lämnats av Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerats. Säkerhet för insatserna kommer att lämnas av BRIM eller motsvarande.

Inflyttning är beräknad att ske i 2 etapper. Etapp 1: dec 2022. Etapp 2: juni 2023. Projektet är färdigställt till ca 46%.

Föreningen är ett s.k. Äkta bostadsföretag. Startbesked gavs 2021-09-22. 11 av 15 lägenheter är tecknade via Förhandsavtal.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Edsgatan 2:34 (uppdelad på 2 områden)		
Upplåtelseform:	Äganderätt		
Adress:	Morgonvägen 2A,B,C,D E, F,G, H,J. Samt Morgonvägen 1K,L,M,N,P,Q.		
Areal:	7444 m ²		
Hustyp:	Radhus i 2 plan. 5 huslängor med 3 lägenheter i varje.		
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	3 780 000	
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	28 575 000	
	Mark Lokaler	0	
	Byggnad Lokaler	0	
	Totalt	32 355 000	
Värdeår (bedömt):	2023		
Byggår:	2021-2023		
Antal bostadslägenheter:	15		
Lägenhetsytor BOA:	1 980 m ² Samt 97,5m ² golvarea på loft.		
Parkering:	30 öppna P-platser inom föreningens fastighet, varav 15 i carport med laddstolpe. Samtliga platser upplåts med bostadsrätt. El till laddstolpe debiteras bostadsrättshavarna direkt av leverantör.		
Servitut:	Planeras ej		
Gemensamhetsanläggning(blivande):	Del i tillfart till Morgonvägen 2A-2J.		

Gemensamma anordningar, utrymmen och abonnemang

Gemensamhetslokal i f.d. timrat vagnslider

2 st VA-abonnemang

2 st Elabonnemang för fastighetsel

2 st Miljöhus

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Betongplatta.
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Träreglar och gipsskivor
Innerväggar:	Träreglar och gipsskivor
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Derbicolor FR med profilerande 3-kanstlist.
Takavvattning:	Utvändiga stuprör i plåt
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump. Värmepump och FTX-ventilation är brf-havarens egendom. Denne ansvarar för och bekostar drift, service och underhåll.
Ventilation:	FTX-ventilation
Värmedistribution:	Golvvärme i bottenplan. Vattenradiatorer i övre plan.
VA:	Anslutet till kommunens nät. Två VA-abonnemang. Undermätare i lägenheterna.
El:	Föreningen har två elabonnemang. Lägenheterna har egna abonnemang.
Sophantering:	Miljöstationer, 2 st.
Bredband:	Individuell fiberanslutning för internet, IP-telefoni och TV till Karlstad Stadsnät. Bostadsrättshavaren bekostar eget abonnemang med valri operatör.
Förråd:	Kallförråd i carport, ca 4m ²
Tvätt:	TM och TT i badrum.
Uteplatser:	Trädäck på fram- och baksida

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak)

Hall	G	Klinker/parkett	Badrum 1	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel
	T	Målade		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	Badrum 2	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel
	T	Målade		T	Målat
Sovrum	G	Matta			
	V	Målade			
	T	Målade			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målade			

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet via förvärv av aktiebolag,
inkluderande byggkostnader, byggherrekostnader, moms, lagfart, pantbrev,
räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000*.

	85 040 000
* kassareserven kan t.ex användas till kostnader för 2-årssyn samt garantibesikningen år 5.	
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	85 040 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före inflyttning.
Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	25 740 000
Insatser	59 300 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	85 040 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	25 740 000	3,50%	900 900	1,00%	257 400	1 158 300
SUMMA	25 740 000		900 900		257 400	1 158 300

* Ränthenivån i denna kostnadskalkyl utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av föreningens lån och att lånet delas upp i 4 delar
lika fördelat på räntebindning 3 mån, 1 år, 3 år och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

**Rak amortering 1%

***Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER År1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	1 158 300
Avsättning till fond för yttre underhåll	59 400
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
Driftkostnad**	
Styrelsearvode	15 000
Revision, Bokföring	25 000
Försäkring	35 000
Snöröjning	20 000
Marsköttsel	30 000
Sophämtning	30 000
El gemensam (utebelysning, gemensamhetslokal)	20 000
VA (mäts och debiteras BR-havarna i efterskott)	60 000
Serviceavgift laddstolpar	2 500
SUMMA UTGIFTER	1 455 200
	Delsumma drift: 237 500
	Drift per m2 BOA & År: 120

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t. o. m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

	ÅR 1
Intäkter	
Årsavgift Andelstal	1 395 200
Årsavgift VA	60 000
Summa Intäkter	1 455 200

G EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Antagande om ränta under kalkylperioden	3,50%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	901	892	883	874	865	856	811	766
Amortering	257	257	257	257	257	257	257	257
Fondavsättning	59	61	62	63	64	66	72	80
Drift	238	242	247	252	257	262	290	320
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	175
Summa utgifter	1455	1452	1449	1446	1444	1441	1430	1597

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgift Andelstal	1395	1391	1387	1383	1379	1375	1357	1517
Årsavgift VA	60	61	62	64	65	66	73	81
Summa intäkter	1 455	1 452	1 449	1 446	1 444	1 441	1 430	1 597
Avskrivning byggnader	626	626	626	626	626	626	626	626
Bokföringsm. underskott*	-309	-308	-307	-305	-304	-303	-296	-289

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 75 105 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	705	702	700	698	696	694	685	766
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(exkl el till laddstolpar och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	3,50%	4,50%	5,50%
1	705	835	965
2	702	831	960
3	700	828	955
4	698	824	951
5	696	821	946
6	694	818	941
11	685	802	919
16	766	859	969

Inflationsscenarios

(exkl el till laddstolpar och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	705	705	705
2	702	704	705
3	700	703	705
4	698	702	706
5	696	701	707
6	694	701	708
11	685	700	717
16	766	791	820

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets- beteckning Morgonvägen	Vån	BOAm2 (ca)*	Rum	U: Uteplats	Insats	Andelstal**	Årsavgift Andelstal***		VA Kr/m inkl moms
							per år	per månad	
1K	1+2	132	5	U	4 300 000	6,6667	93 013	7 751	333
1L	1+2	132	5	u	4 100 000	6,6667	93 013	7 751	333
1M	1+2	132	5	u	4 300 000	6,6667	93 013	7 751	333
1N	1+2	132	5	u	4 000 000	6,6667	93 013	7 751	333
1P	1+2	132	5	u	3 800 000	6,6667	93 013	7 751	333
1Q	1+2	132	5	u	4 000 000	6,6667	93 013	7 751	333
2A	1+2	132	5	u	4 000 000	6,6667	93 013	7 751	333
2B	1+2	132	5	u	3 800 000	6,6667	93 013	7 751	333
2C	1+2	132	5	u	4 000 000	6,6667	93 013	7 751	333
2D	1+2	132	5	u	3 900 000	6,6667	93 013	7 751	333
2E	1+2	132	5	u	3 700 000	6,6667	93 013	7 751	333
2F	1+2	132	5	u	3 900 000	6,6667	93 013	7 751	333
2G	1+2	132	5	u	3 900 000	6,6667	93 013	7 751	333
2H	1+2	132	5	u	3 700 000	6,6667	93 013	7 751	333
2J	1+2	132	5	u	3 900 000	6,6667	93 013	7 751	333
Summa		1980			59 300 000	100,000	1 395 200	116 267	5 000

*Varje lägenhet har ett loft på ca 6,5 m2 golvarea utöver Boarean.

60 000

**Andelstalen är proportionella mot Boarean i resp. lägenhet.

***Utöver "Årsavgift Andelstal" och "Årsavgift VA", tillkommer el till uppvärmning och hushållsel, bredband samt el till laddstolpe. Kostnad för uppvärmning bedöms till ca 1500Kr/månad. Beloppet varierar med familjens sammansättning och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas areor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Edsgatans Park, orgnr. 769639-6246, Karlstad kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2022-09-01, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

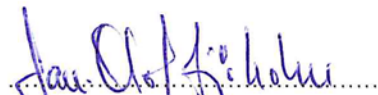
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

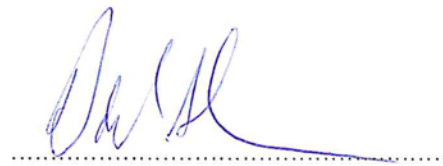
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 11 september 2022


.....
Jan-Olof Sjöholm


.....
Daniel Albrektson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-09-11 för Brf Edsgatans Park

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2022-08-15
Föreningens Stadgar registrerade 2021-02-26
Bankoffert 2022-08-22
Fastighetsfakta 2022-08-19
Startbesked 2021-09-22
Aktieöverlåtelseavtal 2021-08-20
Proforma balansräkning
Totalentreprenadkontrakt 2021-10-15
Administrativa Föreskrifter 2021-03-01
Försäkringsbekräftelse 2022-01-28
Prisuppgift Laddstolpar 2022-09-01
Beräkning Taxvärde 2022-09-01
Utlåtande från mäklare 2022-09-02
Situationsplan, planer, fasader, sektioner